Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße"
§9 Abs.7 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WR — Reines Wohngebiet
§3 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

WA_1 — Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

WA_2 — Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

FH ≤ 11,00m — Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
siehe Text (Teil B) Punkt Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise
§22 Abs.1 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Punkt Bauweise

D — nur Doppelhäuser zulässig
siehe auch Text (Teil B) Punkt Bauweise

1.5 Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

≤ 2WE — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
siehe Text (Teil B) Punkt Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.7 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB

SD, PD, VPD, WD — zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

28° - 45° — mindest- und höchstzulässige Dachneigung
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.8 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

ÖV — öffentliche Verkehrsfläche

PV — private Verkehrsfläche

F — Zweckbestimmung: Fußgängerweg

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
§9 Abs.1 Nr.10 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.9 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (einschließlich Schutzstreifen)
siehe Text (Teil B) Punkt Leitungsrechte

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.11 Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ÖGV — Öffentliches Grün als Verkehrsfläche

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.13 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

PG — Private Grünfläche
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§9 Abs.1 Nr.26 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

2.0 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine

Nutzungsgrenze

300 — Höhenlinie

305 — Höhenlinie

301 — Höhenlinie

22,50m — Maßkette

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Gebäude

753 — Flurstücksnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung (Teil A)

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WR Reines Wohngebiet
§3 Abs.1 und 2 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WA_1 Allgemeines Wohngebiet
§4 Abs.1 und 2 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

WA_2 Allgemeines Wohngebiet
§4 Abs.1,2 und 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.
Nicht überdachte Stellplätze (sofern versiegelt), überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Firsthöhe
Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 11m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Verkehrsflächen
Auf dem 3m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksfläche
Die folgende Festsetzung gilt für die Flurstücke: Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 8, Nr. 4, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 678 u. 696.
Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist je angefangene 150 m^2 Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoiedes), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildpafel (Malus sysivestris), Wildbirne (Pyrus pyraster) , oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Die Neuanpflanzung muss folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m erstreckt. Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.4 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Offene Bauweise
In den mit **o** gekennzeichneten Flächen darf die Länge der Gebäude höchstens 50m betragen.

Einzel- und Doppelhäuser
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.6 Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichthindernissen jeglicher Art frei zu halten.

1.7 Leitungsrechte
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrechte
Begünstigter der mit Leitungsrechten belastenden Flächen ist die Gemeinde Burbach und der Abwasserverband.

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Erhaltung von Bäumen
Die vorhandenen, festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit die Fällung eines Baumes notwendig werden, ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

Private Grünflächen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind je 100 m^2 3 Bäume (Stammumfang 10/12) sowie 45 Sträucher (Höhe 60/80, 80/100, 100/150,o. 150/175) zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und können bei der Neuanpflanzung berücksichtigt werden.
Die Gehölzauswahl ist nach den in der Begrünung als Anlage beigefügten Pflanzlisten vorzunehmen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ggf. ergebenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den Grundstücken, auf denen sie festgesetzt sind, zu dulden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW

Dachgestaltung

Dachform
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä, Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung
Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28° - 45° zulässig. Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

Dacheindeckung
Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien (Farben Grau RAL 7012 oder dunkler/Farben Braun RAL 8011 oder dunkler) aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Traufläge bei einer maximalen Länge von 4,0m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

Drempel
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufweisen

Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Ausnahmen

Ausnahmen
Das Grundstück der „Luisenschule" ist von den oben genannten örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

3.0 Hinweise

3.1 Baumkataster

Einzelne Bäume innerhalb des Plangebietes können im Baumkataster der Gemeinde Burbach stehen. Eingriffe in den Baumbestand bedürfen der Erlaubnis.

3.2 Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3.3 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)

3.4 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu informieren.

3.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung, Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61 Telefax: 02736/ 45- 55

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"Schulstraße", 4. qualifizierte Änderung

GEMARKUNG Oberdresselndorf

MAßSTAB: 1/500

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)

